

Małgorzata Domagalska*

KOSZTY I FINANSOWANIE UTRZYMANIA
SPÓŁDZIELCZYCH ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH
(na przykładzie WSM^{xx} w Łodzi)

1. Wstęp

W dokonującym się obecnie procesie "ekonomizacji"¹ polityki mieszkaniowej coraz większą rolę w określeniu poziomu czynszu posiadają koszty budowy i utrzymania mieszkania. Istotne jest, iż tworzenie usługi mieszkaniowej ma charakter ciągły i nie polega wyłącznie na przekazaniu mieszkania w użytkowanie, a łączy się z bezustannym tworzeniem warunków prawidłowego eksploataowania budynku mieszkalnego. Warunki te sprowadzają się do sprawnie funkcjonującej instalacji wodno-kanalizacyjnej, ogrzewczej, dźwigów, utrzymania wymaganego stanu technicznego obiektu i czystości². Proces użytkowa-

* Mgr, starszy asystent w Zakładzie Ekonomiki Budownictwa i Inwestycji UŁ,

** Obecnie WZSM - Wojewódzki Związek Spółdzielni Mieszkaniowych.

¹ Proces, w którym na drugi plan przesuwają się realizacja polityczno-społecznych celów polityki mieszkaniowej wynikających z potrzeb socjalnych i założeń rozwoju gospodarczego PRL (m. in. z polityki przestrzennego kształtowania przemysłu, a także innych działań gospodarki narodowej oraz społeczno-zawodowej struktury ludności); proces, w którym gospodarka mieszkaniowa, zdobywając autonomię, realizuje swoje podstawowe cele, tj. budownictwo i utrzymanie mieszkań na podstawie zasad racjonalnego gospodarowania. Sformułowanie: "ekonomizacja polityki mieszkaniowej" posłużył się Z. Bogusławski w artykule Problemy polityki mieszkaniowej w Polsce, "Studia Ekonomiczne PAN" 1966, z. 16, s. 146.

² "Nie ma takiego stanu, kiedy usługa mieszkaniowa ma charakter zakończony (produkt gotowy)", cyt.: H. Kulesza, Czynsze mieszkaniowe w europejskich krajach socjalistycznych, Warszawa 1973, s. 54.

nia mieszkania, jako funkcja czasu, przebiega w stale zmieniających się warunkach technicznych, ekonomicznych i pieniężnych. Warunki te powodują niestabilność kosztów, które są podstawą rachunku ekonomicznej efektywności działań spółdzielni mieszkaniowej.

Według H. Kuleszy³ zmienność kosztów, z punktu widzenia wymogów rachunku ekonomicznego, związana jest z elastycznością systemu czynszowego. Brak tej elastyczności praktycznie wyklucza rentowność usługi mieszkaniowej. Szczególna elastyczność poziomu opłaty za mieszkanie winna znamionować gospodarkę spółdzielczymi zasobami mieszkaniowymi, której głównym źródłem finansowania kosztów usługi mieszkaniowej są środki ludności, a podstawą działania-zasada rozrachunku gospodarczego.

Jeszcze do końca lat siedemdziesiątych system opłat spółdzielczych - ich zmienność, wysokość, zróżnicowanie - stanowił marginalne zjawisko w gospodarce mieszkaniowej. W latach następnych, ze względu na obowiązującą politykę mieszkaniową, w której spółdzielczość przyjęła rolę głównego inwestora, dotyczył coraz większej części obywateli.

Wzrastające koszty utrzymania i polityka państwa, nie sprzyjająca wszelkiego rodzaju, skądinąd uzasadnionym podwyżkom cen, powodowały narastanie negatywnych skutków w gospodarce zasobami (zaniedbania w działalności remontowej i eksploatacyjnej). W tej sytuacji wiele organów samorządowych spółdzielni zmuszonych było do działania. W latach 1976-1979 decyzje o podwyżce opłat w skali kraju podjęło 300 spółdzielni. Podwyżkami tymi objęto 600 tys. mieszkań⁴. Proces porządkowania sytuacji finansowej spółdzielczości, niezbędny dla osiągnięcia samodzielności w gospodarowaniu własnymi zasobami, a polegający na doprowadzaniu do stanu równowagi między wzrastającymi kosztami spółdzielni i uzyskiwanymi przez nie dochodami, został gwałtownie zahamowany w 1982 r. Przyczyną była powszechna regulacja cen i związana z nią interwencja dotacyjna państwa. Podwyżka opłat eksploatacyjnych dokonana w okresie od 1 XI 1984 r. do marca 1985 r. to ponowny krok do realizacji całkowitej samowystarczalności finansowej spółdzielczości w pokrywaniu ponoszonych kosztów.

³ Ibidem, s. 50.

⁴ R. J a j s z c z y k, Przed i po wielkim skoku, "Domy Spółdzielcze" 1985, nr 6, s. 2.

Koszty usług mieszkaniowych można podzielić na dwie zasadnicze grupy: koszty budowy i koszty utrzymania budynków. W skład tych ostatnich wchodzi koszty bieżące eksploatacji, występujące niezależnie od kosztów działalności pomocniczej (dostawa energii, ciepłej, eksploatacja dźwigów), zapewniające mieszkańcom normalne korzystanie z mieszkań, wspólnych urządzeń w budynku i jego otoczeniu oraz koszty utrzymania zasobów w odpowiednim stanie technicznym i użytkowym. Koszty eksploatacji bieżącej i utrzymania odpowiedniego stanu technicznego i użytkowego zasobów określamy mianem kosztów podstawowych⁵.

Jedną z wielu obiektywnych przyczyn trudności wprowadzania i utrzymywania elastycznej polityki opłat za mieszkania (uzależnionej w znacznym stopniu od poziomu i dynamiki usług mieszkaniowych) jest odmiennosc i różnorodność działań czynników kształtujących omawiane koszty oraz czynsze.

Podstawą oceny i akceptacji poziomu czynszu przez mieszkańca jest jakość oferowanej usługi, a więc wartość użytkowa mieszkania (oceniana przez pryzmat własnych dochodów). Jednak decydują o niej nie tylko cechy mierzalne (np.: wykończenie budynku, wyposażenie mieszkania), zależne od kosztów. Niemalże znaczenie dla oceny wartości użytkowej mieszkania mają cechy mierzalne nie związane z ponoszonymi kosztami (np.: nasłonecznienie, układ funkcjonalny mieszkania). Niezależnie od tego pewna grupa kosztów nie ma związku z jakością mieszkania. Do niej należą np.: koszty wynikające z rodzaju gleby i posadowienia, z rozwiązań zastosowanych przy ogrzewaniu (c. o. z kotłowni własnych lub obcych) czy też spowodowane przekształceniami organizacyjnymi lub inflacyjnymi zmianami cen materiałów, usług i płac pracowników zatrudnionych w gospodarce mieszkaniowej. Także rozwiązania konstrukcyjne i architektoniczne dają względne efekty użytkowe podrażając koszty budowy, remontów i konserwacji. Istnieją również koszty, które są odwrotnie proporcjonalne do jakości oferowanej usługi (np.: wzrost nakładów na remonty i konserwacje w miarę starzenia się obiektów).

Ze względu na przedstawione relacje wzrost powyższych kosztów nie stanowi dla użytkownika dostatecznej motywacji dla zaakceptowa-

⁵ T. L e w a n d o w s k i, Gospodarka domami spółdzielczy-
mi. Podstawowe problemy organizacji i ekonomiki, Warszawa 1970,
s. 65.

nia podwyżki opłaty eksploatacyjnej. Stąd istnieje potrzeba odpowiedniej edukacji spółdzielców i poprawy jakości usług mieszkaniowych oraz konieczność stwarzania warunków dla racjonalnego gospodarowania zasobami spółdzielni z, w pełni świadomym, udziałem jej członków.

Stopień pokrycia kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych środkami własnymi spółdzielni oraz poniższa analiza zmian poszczególnych rodzajów kosztów odnosi się do działalności WSM w Łodzi. Tam zaś, gdzie było wskazane pogłębienie badań, analizę poszerzono do problemów funkcjonowania RSM "Bawełna" w Łodzi.

2. Analiza kosztów utrzymania spółdzielczych zasobów mieszkaniowych

Przeprowadzona analiza danych wskazuje, że koszty spółdzielczej gospodarki mieszkaniowej ciągle wzrastają (tab. 1 i 2). Obliczone indeksy wzrostu kosztów eksploatacji podstawowej w WSM w Łodzi w 1980 r. w stosunku do roku bazowego 1976 kształtowały się na poziomie prawie 140%. Natomiast w ciągu ostatnich 5 lat - w 1985 r. 366%. Koszt eksploatacji podstawowej z uwzględnieniem remontów, konserwacji, a także odpisów amortyzacyjnych, wynosił w 1985 r. 285,15 zł w przeliczeniu na 1 m² p. u. eksploatowanej średnio rocznie.

Tabela 1

Wskaźniki kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w WSM Łódź
(w zł/m² p. u. eksploatowanej średnio rocznie)

Koszty	1976	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986 I półr.
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Eksploatacja podstawowa:	50,00	69,80	77,77	143,8	197,52	272,62	285,15	172,58
płace i narzuty pracowników administracji biurowej/	4,13	5,15	6,49	10,11	13,69	17,23	20,36	11,15
płace i narzuty pracowników pozostałych	8,26	11,58	15,14	22,28	28,64	36,92	45,14	23,53
materiały i przedmioty nietrwałe oraz energia	4,03	4,64	4,53	13,72	14,71	16,87	13,47	7,78

Tabela 1 (cd.)

1	2	3	4	5	6	7	8	9
woda i kanalizacja	3,77	4,17	4,23	4,37	37,52	45,75	43,02	34,24
wywóz śmieci	1,59	1,73	1,82	8,64	12,18	14,05	15,71	10,72
pozostałe	4,56	6,38	7,18	8,64	13,38	11,59	15,22	7,81
remonty, konserwacje i amortyzacja	18,29	29,81	27,29	63,18	63,51	109,57	109,47	63,23
narzut kosztów Zarządu	4,71	5,77	6,86	7,92	7,81	12,40	14,00	8,74
odpisy na fundusze scentralizowane i specjalne	0,57	0,57	4,23	5,00	6,08	8,24	8,76	5,35
Centralne ogrzewanie:								
z kotłowni własnych	71,47	79,65	80,51	229,73	223,26	363,43	541,76	311,75
z kotłowni obcych	56,55	58,51	58,39	169,85	179,91	214,85	265,75	197,42
Ciepła woda:								
z kotłowni własnych	24,86	26,17	26,85	35,54	88,43	142,62	211,70	102,71
z kotłowni obcych	26,24	27,31	28,44	91,43	94,86	129,43	154,92	106,76
Eksploatacja dźwigów	18,85	25,26	25,44	45,93	50,25	48,52	52,21	29,39

Źródło: Na podstawie danych uzyskanych w WSM w Łodzi.

Duża skala zmian nastąpiła również w działalności pomocniczej - koszty dostawy ciepłej wody z kotłowni własnych w 1985 r. w stosunku do 1981 r. wzrosły prawie 8-krotnie, a centralnego ogrzewania z tego samego źródła ponad 6,5-krotnie; z kotłowni obcych odpowiednio 5,4 - i 4,5-krotnie. Należy zaznaczyć, iż struktura wykorzystania źródeł energii cieplnej w WSM w Łodzi od lat nie zmienia się i w stosunku do całości obsługiwanej powierzchni mieszkaniowej wynosi średnio w roku: 95% powierzchni obsługiwanej dzięki energii z kotłowni obcych i 3,5% z kotłowni własnych. Na tak duże zróżnicowanie poziomu i dynamiki kosztów w ostatnich latach wpłynęły głównie czynniki zewnętrzne, takie jak: podwyżka cen usług i materiałów (głównie budowlano-instalacyjnych, która w zależności od rodzaju tych materiałów wynosiła od 40% do 300%⁶) i zwiększenie poziomu płac

⁶ H. M y s z k o w s k a, Gospodarka uspołecznionymi zasobami mieszkaniowymi w latach 1980-1983, Warszawa 1984, s. 24.

Tabela 2

Dynamika wzrostu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w WSM Łódź

Koszty	Indeks wzrostu kosztów									
	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1982	1983	1984	1985
	1976	1980	1981	1982	1983	1984	1981	1981	1981	1981
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Eksploatacja podstawowa	139,6	117,4	185,0	137,4	138,0	104,6	184,3	253,9	350,5	366,6
płace i narzuty pracowników administracji biurowej	124,7	126,0	155,8	135,4	126,0	118,2	155,7	211,0	265,4	313,7
płace i narzuty pracowników pozostałych	140,2	130,7	147,2	128,5	128,9	122,3	147,1	187,4	243,9	298,1
materiały i przedmioty nietrwale oraz energia	115,1	97,6	303,0	107,2	114,7	79,8	302,8	324,7	153,0	297,3
woda i kanalizacja	110,6	101,4	103,3	858,6	121,9	94,0	103,3	887,0	1 081,5	1 017,0
wywóz śmieci	108,8	105,2	474,7	140,9	115,4	111,8	474,7	669,2	772,0	863,2
pozostałe	139,9	112,5	120,3	154,9	85,8	131,3	120,3	186,4	161,0	212,0
remonty, konserwacje i amortyzacja	163,0	91,5	231,5	100,5	172,5	99,9	231,5	232,7	401,5	401,13
narzut kosztów Zarządu	122,5	118,9	115,4	98,6	158,7	116,7	115,5	113,8	181,8	204,0
odpis na fundusze scentralizowane i specjalne	100,0	241,1	118,2	121,6	135,5	106,3	118,2	143,6	195,0	207,1

Tabela 2 (cd.)

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Centralne ogrzewanie:										
z kotłowni własnych	111,4	101,1	285,3	97,2	162,8	149,1	285,3	277,3	451,4	672,9
z kotłowni obcych	103,5	99,8	290,8	105,9	119,4	133,0	290,8	308,1	368,0	455,1
Ciepła woda:										
z kotłowni własnych	105,3	102,6	132,3	248,8	161,2	148,4	132,4	329,3	531,0	788,4
z kotłowni obcych	104,1	104,1	321,4	103,8	136,4	119,7	321,5	333,5	455,0	544,7
Eksploatacja dźwigów	134,0	100,7	180,5	109,4	96,6	107,6	180,5	197,5	191,0	205,2

Źródło: Na podstawie danych z tab. 1.

oraz, z punktu widzenia gospodarki mieszkaniowej i całości gospodarki narodowej, nie zawsze przebiegające pozytywnie procesy przystosowawcze w warunkach reformy gospodarczej w przedsiębiorstwach świadczących usługi na rzecz mieszkalnictwa. Samodzielność finansowania i samorządność przedsiębiorstw budowlano-remontowych, komunalnych i transportowych przy ich wysokim stopniu zmonopolizowania sprowadza się do wzrostu cen świadczonych usług, co nie zawsze jest równoznaczne ze wzrostem poziomu oferowanych usług i zwiększoną gospodarnością samych przedsiębiorstw.

Nie notowany jak dotąd, w całej gospodarce wzrost poziomu kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych bez widocznej poprawy warunków zamieszkania, a wręcz z ich pogorszeniem (niesprawną instalacją wodno-kanalizacyjną, grzewczą, dźwigową, niski poziom konserwacji budynków) zmusza do refleksji: w jakim stopniu spółdzielczość może wpłynąć na ograniczenie tych tendencji.

Z badań przeprowadzonych w skali całego kraju wynika, że w 70% (do 80%) koszty utrzymania zasobów, bez c. o. i c. w., nie zależą od racjonalnej gospodarki spółdzielni⁷. Do kosztów tych zalicza się koszty wody, kanalizacji, wywóz śmieci oraz nakłady ponoszone na utrzymanie budynków w należytym stanie technicznym. Oczywiście oszczędność i racjonalne wykorzystanie materiałów, dobra jakość wykonywanych prac (naprawy we własnym zakresie), prawidłowe bieżące utrzymanie obiektów⁸ i kultura użytkowania⁹ wpływają na ograniczenie nakładów na remonty i konserwacje. Jednak znaczna część kosztów technicznego utrzymania zasobów zależy od wielu czynników, takich jak wiek budynku, trwałość jego wykończenia, stopień i jakość wyposażenia w instalacje oraz możliwości wykonania danego zakresu robót, w większości niezależnych od poczynąń spółdzielni. Sytuację tę w znacznym stopniu pogarszają obecny brak materiałów i zła ich jakość - zwłaszcza na pokrycie dachów - oraz elementy instalacji c. o. i c. w., niedobór rzemieślników, głównie dekarzy, murarzy i zduńców i niska jakość wykonawstwa robót, trudności ze zleceniem wię-

⁷ R. J a j s z c z y k, Problemy i perspektywy spółdzielczej gospodarki zasobami mieszkaniowymi, Warszawa 1976, s. 86.

⁸ Większy zakres i częstotliwość zabiegów konserwacyjnych mogą w znacznym stopniu w skali rocznej podnieść bieżące koszty eksploatacji, lecz w ogólnych kosztach technicznego utrzymania może prowadzić do znacznych oszczędności; Kulesza, Czynsze mieszkaniowe..., s. 49.

⁹ "Domy Spółdzielcze" 1985, nr 12, s. 3.

kszych robót i modernizacji obcym wykonawcom oraz brak odpowiedniego zaplecza technicznego, uniemożliwiający podjęcie robót na większą skalę - tj. kompleksowych i efektywniejszych z punktu widzenia racjonalnego gospodarowania¹⁰.

Podobne tendencje daje się zauważyć na terenie województwa łódzkiego. W strukturze kosztów ponoszonych w spółdzielniach mieszkaniowych łódzkiej WSM wywóz śmieci, kanalizacja, woda, remonty, konserwacja oraz amortyzacja zajmowały zawsze znaczną pozycję. Udział ich w całości wydatków ciągle rośnie. W 1981 r. wynosił 42,8%, w 1985 wzrósł do 60%. Wzrost tych nakładów zmniejsza szansę wpływu spółdzielni na ponoszone koszty i jakość usług mieszkaniowych. Głównym elementem kosztów podstawowych są remonty, konserwacje oraz amortyzacja, które w badanym okresie stanowią zawsze powyżej 35% kosztów podstawowych.

Większość spółdzielczych zasobów mieszkaniowych Łodzi, tj. około 90%, jest młoda, bądź bardzo młoda. Ich stan techniczny nie powinien wymagać remontów kapitalnych. Obecnie w eksploatacji powyżej 20 lat znajduje się 3% zasobów, od 15 do 20 lat 5%, od 10 do 15 lat 19%, a 59% od 5 do 10 lat; najmłodsze zasoby, mniej niż 5 lat w eksploatacji, stanowią 14%¹¹. Spiętrzenia robót remontowych należy oczekiwać za 5-10 lat, gdy budynki pozostające w warunkach prawidłowej eksploatacji i konserwacji osiągną wiek wymagający 4-krotnego zwiększenia nakładów na remonty i konserwacje¹².

Udział kosztów związanych z remontami i konserwacją wynosił w WSM Łódź, w roku 1982 44% całości kosztów podstawowych, w 1984 40%, a w 1985 - 38% (tab. 3). Brak materiałów i fachowej siły roboczej są głównymi przyczynami spadku w 1985 r. wskaźnika omawianych kosztów. Wagę zagadnienia kosztów remontów i konserwacji obrazują dane z RSM "Bawełna". Stanowią one zwykle powyżej 40% całości kosztów podstawowych. Liczone bez odpisów amortyzacyjnych przewyższają znacznie (o ok. 20-21 zł/m² p. u.) poziom średnich rocznych kosztów, osiąganych w całości łódzkich spółdzielczych zasobów. Wy-

¹⁰ T. Żelawski, M. Respałek, Nakłady na utrzymanie zasobów mieszkaniowych w wyniku zmian cen i kosztów, Warszawa 1983, s. 40-41.

¹¹ Informacja na temat działalności spółdzielczości mieszkaniowej woj. łódzkiego ze szczególnym uwzględnieniem zagospodarowania osiedli mieszkaniowych i zabezpieczenia infrastruktury społecznej i komunalnej, WSM Łódź 1985 r.

¹² Por. W. Srokowski, "Biuletyn IBM" 1967, nr 7.

T a b e l a 3

Struktura kosztów eksploatacji podstawowej w gospodarce
spółdzielczymi zasobami mieszkaniowymi w WSM w Łodzi (w %)

Koszty	Struktura kosztów eksploatacji podstawowej							
	1976	1978	1980	1981	1982	1983	1984	1985
Eksploatacja podstawowa	100	100	100	100	100	100	100	100
w tym:								
płace i narzuty pracowników administracji biurowej	8,0	8,5	7,4	8,3	7,0	6,9	6,3	7,2
płace i narzuty pracowników pozostałych	16,5	15,8	16,6	19,5	15,5	14,5	13,5	15,8
materiały i przedmioty nietrwałe oraz energia	8,1	8,7	6,6	6,0	9,5	7,4	6,2	4,7
woda i kanalizacja	8,0	7,2	6,0	5,4	3,0	19,0	16,8	15,1
wywóz śmieci	3,2	3,2	2,5	2,3	6,0	6,2	5,2	5,5
pozostałe	9,1	9,3	9,1	9,2	6,0	6,8	4,3	5,3
remonty, konserwacja i amortyzacja	36,6	41,0	42,7	35,1	44,0	32,2	40,1	38,4
narzut kosztów Zarządu	9,4	5,2	8,3	8,8	5,5	4,0	4,6	4,9
odpis na fundusze scentralizowane i specjalne	1,1	1,0	0,8	5,4	3,5	3,0	3,0	3,1

Ź r ó d ł o: Na podstawie danych z tab. 1.

soki wskaźnik jednostkowych rocznych kosztów remontów i konserwacji (w RSM "Bawełna" np.: w 1984 r. - 144,71 zł/m² p. u. bez amortyzacji i 109,57 zł/m² p. u. z amortyzacją w WSM) jest konsekwencją wzrastających potrzeb remontowych, ale głównie wzrastających cen materiałów i usług. Osiągany wysoki udział w kosztach podstawowych kosztów związanych z konserwacją i remontami nie jest konsekwencją jedynie wzrastającego zapotrzebowania na remonty, wynikającego ze

starzenia się zasobów. Tak jak w całej gospodarce, także w łodzi, szczególnie w latach 1976-1979, oddawano do użytku budynki niskiej jakości, która z biegiem lat, wraz z trudnościami materiałowymi, kadrowymi i finansowymi spowodowała szybszą deprecjację wartości użytkowej wielu mieszkań. Pogoń za realizacją zadań finansowych i brak nadzoru inwestorskiego (zniesionego ustawą z 1974 r.), przekazywanie części prac procesowi przygotowania inwestorowi, odbiór i zaliczenie do wykonania budynków nie w pełni wykonanych, prowadziły do tolerowania złego wykonawstwa. Inwentaryzacja przeprowadzona w spółdzielniach w 1980 r. wykazała w 700 budynkach przecieki przez ściany i ich przemarzanie, w 250 przecieki wód gruntowych do piwnic. Na koniec 1984 r. liczba budynków, w których ujawniono przemarzanie i przeciekanie ścian, wzrosła do 1083 (dotyczy 13 295 mieszkań) w 568 budynkach wystąpiła konieczność wymiany pękających grzejników panelowych na żeliwne, w 77 potrzeba pełnej wymiany instalacji c. o. i c. w.

Program likwidacji wad technologicznych obejmuje okres wielu lat. Osiągnięte obecnie tempo i jakość jego realizacji nie napawają optymizmem. W 1984 r. zlikwidowano w 18% budynków z ewidencjonowanymi wadami, przecieki i przemarzania, w 11% wykonano wymianę grzejników, w 5% wymianę instalacji c. o. i c. w. W celu realizacji powyższego programu skorzystano w 1984 r. z kredytu¹³ w wysokości 27,3 mln zł. Niskie wskaźniki realizacji usuwania wad, w porównaniu z potrzebami, uzyskano także w 1985 r. Główne przyczyny tego zjawiska to: brak zainteresowania wykonawców, którzy realizowali wadliwe budynki oraz braki materiałowe, szczególnie w zakresie grzejników i wszelkiego rodzaju materiałów izolacyjnych. Mimo iż stale wzrastają nakłady na remonty i konserwację zasobów, potrzeby remontowe nie są w pełni zaspokajane. W 1981 r. wynosiły 62,70 zł/m² średniej rocznej powierzchni użytkowej eksploatowanych zasobów, w 1985 r. 130,68 zł/m². Wady technologiczne i zła jakość robocizny i materiałów wykorzystywanych przy wznoszeniu i remontach budynków stanowią poważne zagrożenie dla substancji mieszkaniowej, powodują proces dewastacji, potęgując potrzeby remontowe wywierają silny wpływ na poziom kosztów eksploatacji i utrzymania. Koszty remontów

¹³ Uchwała Rady Ministrów 1984, nr 137 w sprawie zasad finansowania kosztów usuwania niektórych wad w pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

i konserwacji wraz z amortyzacją w 1980 r. w stosunku do bazowego roku 1976 wzrosły 1,5-razą, w 1985 r. w stosunku do roku 1981 - 4 razy.

Mimo wprowadzonych w 1980 r. zaostrzonych kryteriów odbioru budynków, wzmocnienia nadzoru nad realizacją i, rozpoczętego w 1981 r., procesu przekazywania funkcji bezpośredniego inwestora spółdzielniom podstawowym, nie widać poprawy jakości budownictwa. Monopolistyczna pozycja budowlanych przedsiębiorstw państwowych sprzyja stagnacji w procesie wprowadzania lepszych technologii. Jak wykazują badania, trójwarstwowe ściany WK-70, W-70, a także system szczeciński, powinny być ulepszone bądź wyeliminowane, ze względu na duży odsetek wad technologicznych w wypadku ich stosowania¹⁴.

Niezależnie od spółdzielni, wielokrotna podwyżka cen materiałów remontowo-budowlanych (ceny lepiku, papy, farb, lakierów, torfu, wzrosły w ostatnich trzech latach kilkakrotnie) wpływają znacznie na poziom omawianych kosztów. Braki materiałowe pogarszają sytuację, decydując o zakupie przez spółdzielnię materiałów niezależnie od jakości i ceny.

Jednostkowe koszty zużycia w gospodarce zasobami mieszkaniowymi materiałów, przedmiotów nietrwałych i energii wykazały w 1982 r. w stosunku do roku ubiegłego, w związku z podwyżką cen zaopatrzeniowych i detalicznych, szczególnie dużą dynamikę sięgającą 300%. Nie małe znaczenie na wzrost tej pozycji kosztów miała wprowadzona w 1984 r. podwyżka ceny na energię elektryczną z 1,20 zł do 4,41 zł za kW. W 1984 r. stopa wzrostu omawianych kosztów ustabilizowała się i zbliżyła do tej z drugiej połowy lat siedemdziesiątych. Dotyczy to oczywiście wyższego poziomu (17 zł/m² p. u. w 1984 r.) w stosunku do przełomu lat siedemdziesiątych i osiemdziesiątych (4,60 zł/m² p. u. w 1980 r.). Niepokojący jest spadek wskaźnika omawianych kosztów w 1985 o 21 punktów procentowych w porównaniu do 1984 roku, co jest spowodowane nie tyle racjonalną gospodarką energią i materiałami, co brakiem dostępności środków rzeczowych, przy istniejących środkach finansowych.

Większość zasobów WSM w Łodzi jest wyposażona w instalacje wodno-kanalizacyjne i sanitarne. Koszty doprowadzenia wody i odprowadzenia ścieków do kanalizacji oraz wywóz śmieci stanowią poważną

¹⁴ Por. "Biuletyn Informacyjny - Użytkowanie. Konserwacje. Remonty" 1985, nr 3, (SOSPGM. "Inwestprojekt"),

pozycję kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Jednakże ich wysokość, bez żadnego wpływu spółdzielni, kształtują ceny ustalone przez przedsiębiorstwa gospodarki komunalnej. Wzrost cen usług komunalnych, budząca wątpliwości jakość oferowanych usług i obowiązujący na nie system płatności (płatność bezakceptowa z dochodzeniem roszczeń po zapłaceniu faktury) bulwersuje kadrę i członków spółdzielni. Powyższa sytuacja ugruntowuje monopolistyczną pozycję przedsiębiorstw komunalnych, obniża racjonalność gospodarowania zarówno spółdzielni, jak i oferujących usługi komunalne przedsiębiorstw. W 1983 r., zgodnie z zarządzeniem Prezydenta miasta Łodzi¹⁵, podniesione zostały opłaty za dostarczaną wodę - 19,5-krotnie (7 zł/m^3) i za wprowadzenie ścieków do miejskich urządzeń kanalizacyjnych - 11-krotnie (2 zł/m^3). Ta uzasadniona długoletnią stabilnością i procesami inflacyjnymi podwyżka cen zapoczątkowała serię kolejnych podwyżek¹⁶. Od czerwca 1984 r. opłata za wodę i kanalizację wynosiła $10,50 \text{ zł/m}^3$. Powyższe zmiany spowodowały w 1984 r. 10-krotny, w stosunku do 1981 r., wzrost wskaźnika kosztów w WSM w Łodzi. Osiągnął on wówczas $45,75 \text{ zł/m}^2 \text{ p. u.}$ rocznie, ugruntowując koszty wodno-kanalizacyjne na drugiej pozycji po remontach i konserwacji z amortyzacją. Na wniosek Prezydium Rady CZSBM, ceny za usługi komunalne w 1985 r. zostały zamrożone, czego wyrazem jest spadek wzrostu omawianych kosztów do 94% i wskaźnika kosztów jednostkowych o około 4 zł/m^2 w stosunku do roku ubiegłego (przy stale wzrastających zasobach liczonych w $\text{m}^2 \text{ p. u.}$). Udział kosztów wody i kanalizacji w kosztach eksploatacji wynosił w 1984 r. 16,8%, a w 1985 15,1%, gdy w okresie 1976-1981, nigdy nie osiągał poziomu 8,5%. Następną podwyżka, w 1986 r. ustaliła opłaty za usługi wodno-kanalizacyjne na poziomie $18,80 \text{ zł/m}^3$.

Regulacja opłat za wywóz śmieci, dokonana już w 1982 r., zwiększyła koszty tej grupy prawie 5-krotnie. Ponowną zmianę opłat przeprowadzono w 1984 r.¹⁷ W 1986 r. planuje się ich zwiększenie średnio o 62% (nieczystości stałe i płynne). W 1985 r. wynosiły one $15,71 \text{ zł/m}^2 \text{ p. u.}$ rocznie i stanowiły 5,5% całości kosztów eksploatacji podstawowej.

¹⁵ Zarządzenie prezydenta m. Łodzi 1983, nr 15

¹⁶ Zarządzenie prezydenta m. Łodzi 1984, nr 18.

¹⁷ Zarządzenie prezydenta m. Łodzi 1984, nr 26.

T a b e l a 4A

Ceny usług komunalnych w województwie
miejskim łódzkim (w zł/m³)

Usługi	Ceny usług									
	przed 1983			od IV 1983			od IV 1984			od I-1985
	a	b	c	a	b	c	a	b	c	a
Dostawa wody	0,36	1,50	1,52	7,00	6,00	9,00	8,50	8,50	12,00	15,30
Odprowadzanie ścieków	0,18	0,75	0,75	2,00	4,00	3,50	2,00	4,00	4,00	3,50
Razem	0,54	2,25	2,28	9,00	10,00	12,50	10,50	12,50	16,00	18,80

a - miasto Łódź.

b - Pabianice, Konstantynów.

c - Żgierz, Aleksandrów, Głowno, Stryków.

Ź r ó d ł o: Przypisy, poz. 15-17.

Prezentowane liczby, obrazują skalę zmian w kosztach niezależną od spółdzielni, wywołaną znacznym zwiększeniem w krótkim czasie opłat za te usługi. Poziom rocznych kosztów jednostkowych wody, kanalizacji i wywozu śmieci w RSM "Bawełna" jest zbliżony do wskaźnika charakterystycznego dla całości spółdzielczych zasobów w Łodzi. Fakt ten ugruntowuje przekonanie, iż większość spółdzielni funkcjonuje w warunkach podobnych pod względem jakości instalacji i sieci wodno-kanalizacyjnej, ich konserwacji i remontów oraz wielkości zużycia wody. Ceny usług pozostają głównym czynnikiem determinującym koszty usług komunalnych.

T a b e l a 4B

Ceny usług komunalnych (w zł/m³)

Usługi	Ceny usług			
	od IV 1982	od XII 1982	od V 1984	od I 1986
Wywóz nieczystości stałych	160,-	140,-	190,-	280,-
Wywóz nieczystości płynnych	200,-	180,-	138,-	210,-

Ź r ó d ł o: Jak w tab. 4A.

Obowiązujący system dotacji nie należy do rozwiązań systemowych, a raczej tymczasowych, interwencyjnych. Monopolistyczny charakter przedsiębiorstw komunalnych oraz to, że mają one charakter przedsiębiorstw użyteczności publicznej, przesądza o konieczności ingerencji państwa w sferę ustalania cen za usługi wodociągowe, kanalizacyjne, wywóz śmieci, a także ciepłownicze. Spółdzielnie z niecierpliwością czekają na wprowadzenie w życie projektu regulacji cen za usługi komunalne.

W latach 1981-1984 obserwuje się 2,5-krotny wzrost kosztów osobowych spółdzielni. Mimo to, udział tej grupy w ogólnym koszcie eksploatacji podstawowej zmalał z 28% w 1981 r. do 20% w 1984 r. W wyniku regulacji płac w większości spółdzielni o około 20%, w 1985 r. podniósł się do 23%. W okresie 1976-1980 utrzymywał się na ustabilizowanym poziomie 24%. W porównaniu z innymi elementami nie jest to pozycja, jak się wydawało, bardzo znacząca (Tab. 3), tym bardziej, że około 70% całości funduszu płac stanowią płace i narzuty na płace pracowników bezpośrednio uczestniczących w obsłudze mieszkań (sprzątaczy i dozorców).

T a b e l a 5

Struktura funduszu płac w WSM w Łodzi (w %)

Wyszczególnienie	Struktura funduszu płac							
	1976	1978	1980	1981	1982	1983	1984	1985
Płace i narzuty pracowników administracji biurowej	33	35	31	30	31	32	32	31
Płace i narzuty pracowników pozostałych (dozorcy i sprzątaczy)	67	65	69	70	69	68	68	69
Razem	100	100	100	100	100	100	100	100

Ź r ó d ł o: Na podstawie danych z WSM w Łodzi.

Należy również dodać, iż także ten element kosztów nie jest w pełni określany przez spółdzielnie. Obowiązujące w spółdzielczości płace kształtują się poniżej średniej krajowej. Całość wynagrodzeń (płace z premią, rekompensatami i inne) w WSM Łódź wzrosła w latach 1981-1984 3-krotnie. W RSM "Bawełna" indeks wzrostu narzutów jest o wiele wyższy aniżeli wynagrodzeń.

W omawianym okresie (początek lat osiemdziesiątych) wraz z prawie 5-krotnym wzrostem kosztów osobowych razem z narzutami, wynagrodzenia w RWM "Bawełna" wzrosły w 1985 r. w stosunku do roku 1981 o 287%, a narzuty o 819% (stanowią one od 1982 r. ponad 35% kosztów osobowych z narzutu ogółem). Na wysokość kosztów osobowych rzutują głównie niezależne od spółdzielni narzuty na ZUS - obecnie 43% od funduszu płac oraz podatek od wynagrodzeń 3,5%

Udział takich elementów jak: tzw. koszty pozostałe, narzut kosztów zarządu, opis na fundusze scentralizowane i specjalne w stosunku do całości kosztów eksploatacji podstawowej liczonej w stosunku do 1 m^2 p. u. średniej rocznej relatywnie do 1981 r. maleje. Także i tu znajdują się elementy kosztów, na które wpływ spółdzielni jest niewielki (np.: koszty wieczystego użytkowania terenu, koszty ubezpieczeń rzeczowych, odpisy na fundusze scentralizowane i specjalne).

Szczegółowe badania przeprowadzone w RSM "Bawełna"¹⁸ wykazały, że koszty niezależne od spółdzielni, w których uwzględniono narzuty na wynagrodzenie, energię, koszty wody i kanalizacji, wywóz śmieci i koszty wieczystego użytkowania, w stosunku do kosztów eksploatacji podstawowej bez remontów i konserwacji utrzymują się od 1983 r. na poziomie powyżej 50% (w 1983 r. - 56%), a po uwzględnieniu kosztów remontów i konserwacji - przekraczają 70% (w 1984 r. - 75%).

Również koszty związane z działalnością pomocniczą spółdzielni determinowane są przez czynniki zewnętrzne. Do nich należą głównie ceny energii elektrycznej i ciepłej oraz długość okresu grzewczego zależnie od warunków atmosferycznych. Jeśli za podstawę analizy przyjąć źródło energii ciepłej w postaci obcych kotłowni, to koszty c. o., c. w. i obsługi dźwigów stanowią ponad 60% rocznych kosztów jednostkowych gospodarki zasobami WSM i wykazują tendencję wzrostową.

Wskaźnik kosztów jednostkowych c. o. z kotłowni obcych dla zasobów spółdzielczych łodzi osiągnął w 1985 r. poziom 265,7 zł/ m^2 p. u. i był tylko o 20 zł niższy od wskaźnika kosztów eksploatacji podstawowej. W ostatnich latach wzrosły dwukrotnie koszty eksploatacji dźwigów. Główną przyczyną tych zmian jest przeprowadzona

¹⁸ Dane w opracowaniu Z. Sęka, głównego księgowego RSM "Bawełna".

w 1983 r. przez MPRDz podwyżka cen za konserwację dźwigów - z 1900 -zł do 3850 -zł za jeden dźwig miesięcznie oraz wzrost ceny 1 kW energii elektrycznej.

Wobec tak kształtującej się dynamiki wzrost kosztów usługi mieszkaniowej w warunkach przywracania zasady pełnego samofinansowania spółdzielczości mieszkaniowej, każda, nawet najbardziej gospodarna spółdzielnia staje przed koniecznością urealnienia opłat eksploatacyjnych.

3. Finansowanie utrzymania mieszkań spółdzielczych

Przeprowadzona powyżej analiza dowodzi, iż świadczenie usługi mieszkaniowej staje się coraz droższe. Niewielkie w swej skali i wielkości, regulacje opłat za mieszkania, przeprowadzone w końcu lat siedemdziesiątych (9 spółdzielni WSM), zdołały jedynie na krótki czas zahamować potęgający się z każdym rokiem proces relatywnie zmniejszających się środków finansowych w stosunku do wzrostu kosztów. Szczególnie gwałtowne zmiany kosztów, jak wykazano powyżej, nastąpiły w latach 1982 i 1983 i zostały wywołane reformą cen i płac. Brak interwencji państwa, kiedy istnieje mocny związek warunków finansowych każdej spółdzielni z opłatami eksploatacyjnymi mieszkańców, może spowodować reptywne obniżenie jakości usług i nadmierne zwiększenie obciążeń finansowych członków spółdzielni. Dla zapobieżenia tym zjawiskom został stworzony uchwałą Rady Ministrów nr 259 z dnia 11 XII 1981 r. system dotacji państwowych na pokrycie części kosztów spółdzielczej gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Dotacje te w latach 1982-1983 były udzielane głównie na pełne pokrycie różnicy między ponoszonymi przez spółdzielnię kosztami c. o. i c. w. a opłatami ustalonymi jako ceny urzędowe, uiszczanymi przez użytkowników, i na pokrycie całkowitego wzrostu kosztów eksploatacji podstawowej wywołanego podwyżką cen usług komunalnych, energii elektrycznej, wzrost kosztów remontowych i wprowadzenie rekompensat płacowych. W związku z interwencją państwową środki budżetowe WSM w Łodzi stanowiły w 1982 r. 52,35% całości dochodów, zwiększając prawie 7-krotnie swą wielkość w stosunku do 1981 r. 72% dotacji przeznaczono na wzrost kosztów wykorzystanej energii cieplnej. Większość (63%) pozostałych środków budżetowych wykorzystano

na pokrycie kosztów remontów i konserwacji. Podjęte w 1982 r. działania zmniejszyły skutki gwałtownego wzrostu cen, równocześnie pozwalając na pełne pokrycie, w 100,3%, kosztów własnych sprzedawanych usług WSM w Łodzi. Do tej pory wskaźnik ten kształtował się na poziomie 97-98% z jednoczesnym stałym wzrostem niedoborów finansowych.

Pod koniec 1983 r., w związku z ustaleniem rządowego programu oszczędnościowego¹⁹, zgodnie z zarządzeniem ministra finansów nr 66 z dnia 27 IX 1983 r., zmienione zostały zasady i warunki przyznawania dotacji budżetowych dla spółdzielczej gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Bez zmian pozostały jedynie zasady udzielania dotacji na c. o. i c. w. Natomiast wraz z podwyżkami czynszów najmu za mieszkania państwowe miało nastąpić stopniowe ograniczenie dotacji na pokrycie kosztów utrzymania budynków spółdzielczych. Przyznana na teren województwa łódzkiego dotacja, obowiązująca od I do I X 1984 r., wynosiła 11,74 zł/m² p. u. miesięcznie (w stosunku do przeciętnej krajowej 12,00 zł/m² p. u.). Z powodu nieuwzględnienia zmiany cen usług komunalnych (17-krotny wzrost pod koniec 1983 r.²⁰), w IV kwartale 1983 r. obowiązywał zaniżony wskaźnik dotacji - 7,90 zł/m² p. u., który stanowił 90% miesięcznego wskaźnika faktycznego wykorzystania dotacji budżetowej, obliczonego dla pierwszych trzech kwartałów 1983 r. Powyższe zmiany spowodowały pogorszenie się sytuacji finansowej spółdzielni. W 1983 r. wynik podstawowej działalności eksploatacyjnej był ujemny i wynosił 26 641 tys. zł. podczas gdy w 1982 r. ujemne saldo niedoborów i nadwyżek ukształtowało się na poziomie 8698 tys. zł. Udział dotacji w ogólnych dochodach w 1984 r. osiągnął poziom 59% w stosunku do 55,35% w 1983 r. Wzrost poziomu dotacji jest wynikiem potrzeb związanych z podwyżkami kosztów energii cieplnej. Dotacje przypadające na jedno mieszkanie z zasobów WSM w 1983 r. wynosiły 1008 zł. miesięcznie, a w 1984 r. wzrosły do 1413 zł. Zgodnie z wprowadzeniem nowych zasad finansowania przez państwo zasobów spółdzielczych uchwała Rady Ministrów spowodowała zmniejszenie dotacji - głównie na usługi ko-

¹⁹ Uchwała Sejmu PRL z dnia 28 IV 1983 r. w sprawie rządowego programu działań antyinflacyjnych oraz programu oszczędnościowego.

²⁰ Wskaźnik dotacji nie uwzględniał także spóźnionych faktur i podwyżek opłat za konserwację dźwigów - średnio o 40%.

munalne. Nastąpił spadek bazowej stawki dotacji dla województwa łódzkiego prawie o 60% (tj. z 11,74 zł do 3,70 zł/m² p. u. miesięcznie) przy przewidywanym w kraju 42% zmniejszeniu. Wskaźnik ten obowiązywał od 1 XI 1984 r. do 30 IX 1985 r. i pozwolił uzyskać w 1985 r. 49,8% środków budżetowych z całości uzyskanych dochodów ogółem.

W warunkach powszechnej (do 1984 r.) stabilizacji opat za mieszkania spółdzielcze, zmniejszenia finansowania przez państwo ich utrzymania przy ciągłym wzroście kosztów, wskaźnik globalnego wyniku finansowego, w którym w stosunku do kosztów własnych sprzedanych usług odniesiono jedynie dochody WSM w Łodzi, bez uwzględnienia dotacji budżetowej, od 1981 r. stale malał i w kolejnych latach 1981-1984 wynosił 78%, 44%, 40,1%. Podobną tendencję spadku udziału środków mieszkańców w opłacie kosztów spółdzielni związanych przede wszystkim z wytworzeniem usługi mieszkaniowej można zauważyć w RSM "Bawełna".

Tak więc wzrost kosztów eksploatacji, szczególnie w latach 1982-1984, w pozycjach nie dotowanych, konieczność pokrycia niedoborów finansowych na skutek długoletniego zamrożenia opłat za mieszkanie oraz zmiana zasad dotowania spółdzielni zdecydowały o podwyższeniu opłat eksploatacyjnych. Od 1 X 1984 r., tak jak w wielu spółdzielniach Polski, obowiązują w WSM nowe stawki. Zwiększyły one danymikę dochodów ogółem o około 20%. Podwyżki objęły 146 tys. członków zamieszkałych w łódzkich zasobach spółdzielczych. W wyniku zmian opłaty zwiększyły się średnio o 10 zł/m² miesięcznie z tytułu eksploatacji podstawowej i wynosiły według wielkości szacunkowych średnio 16,53 zł/m² (większość przyjęła stawkę 17,60 zł/m² z rozpiętością od 12,80 do 22 zł/m²). Z tytułu eksploatacji dźwigów średnie opłaty osiągnęły 3,20 zł/m² miesięcznie z rozciągłością od 2,50 do 4,50 zł/m², średnie opłaty z tytułu dostawy c. o. i c. w. pozostały na poziomie nie zmienionym. Poza tymi opłatami członkowie spółdzielni spłacają kredyty inwestycyjne w wysokości od 1,70 do 30 zł/m² miesięcznie (w zależności od okresu i kosztów budowy).

W RSM "Bawełna" opłata eksploatacyjna wzrosła o 8,60 zł/m² miesięcznie osiągając, przy obowiązującej stawce dotacji 4,65 zł/m², poziom 17,60 zł/m². Według szczegółowych badań 0,29 zł jest wynikiem wzrostu ceny wody, kanalizacji oraz wywozu śmieci. Duże zmiany kosztów eksploatacji podstawowej, liczonych wraz z remontami i znaczny

spadek dotacji (z 11,60 zł/m²), spowodowały, iż wysokość urealnionej opłaty już w warunkach 1984 r. nie była wystarczająca dla pokrycia występujących kosztów (minimum-20,22 zł/m²)²¹.

Podobna sytuacja dotyczy opłat za eksploatację dźwigów. Mimo występujących niedoborów środków finansowych, podniesienie opłat spowodowało znaczne zwiększenie wpłat użytkowników w pokryciu kosztów eksploatacji podstawowej z 36,5% do 64% wraz z remontami i kosztów eksploatacji dźwigów z 51% do 82% oraz zmniejszenie udziału tychże niedoborów, których pokrywanie z dostępnych źródeł spółdzielni, jak np.: z funduszu na remonty i konserwację, może spowodować negatywne zjawisko. Stabilizacja opłat za dostawę c. o. i c. w. spowodowała konieczność zwiększenia dotacji średnio z 76% do 84% w stosunku do ponoszonych kosztów na 1 m² p. u. miesięcznie. Na podstawie czynionych z dużym przybliżeniem szacunków można stwierdzić, iż podobne tendencje wykazała analiza jednostkowych kosztów i opłat w całości zasobów WSM w Łodzi. Jednocześnie należy przyjąć, że wnoszone są obecnie opłaty eksploatacyjne średnio 40 zł za 1 m² p. u., co przy mieszkaniu typu M-4 (55 m²) stanowi kwotę 2200 zł miesięcznie.

Przeprowadzona w 1986 r. podwyżka cen usług komunalnych średnio o 65% oraz ostatni etap podwyżki czynszów za mieszkania państwowe spowodują ponowny wzrost kosztów eksploatacji i zapotrzebowania na

T a b e l a 6

Finansowanie kosztów własnych sprzedanych usług w WSM w Łodzi

Wyszczególnienie	1981	1982	1983	1984	1985
Wskaźnik pokrycia kosztów dochodami liczonymi z dotacją (w %)	97,9	100,3	99,16	99,28	101,2
Wskaźnik pokrycia kosztów dochodami liczonymi bez dotacji (w %)	78,0	48,0	44,0	40,1	46,2
Udział dotacji w dochodach ogółem (w %)	19,7	52,3	55,3	59,0	54,3

Ź r ó d ł o: Obliczenia własne na podstawie materiałów z WSM w Łodzi.

²¹ Analiza prawidłowego wykonania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi za rok 1985 oraz źródła ich pokrycia, RSM "Bawełna".

środki od ludności do ich pokrycia. Dla spółdzielni zrzeszonych w WSM - Łódź nastąpi dalszy, co najmniej 4-krotny spadek kwoty dotacji. Wiadomo, że w RSM "Bawełna" skalkulowany on został na poziomie 55 gr/m² miesięcznie. Kolejny wzrost opłat eksploatacyjnych dla spółdzielczych zasobów mieszkaniowych jest nieunikniony.

4. Zakończenie

Jak wykazała analiza, udział opłat eksploatacyjnych w pokryciu kosztów znacznie się zwiększył w badanym okresie. Proces wzrostu zapoczątkowała podwyżka opłat dokonana w końcu 1984 r. Oczywiście w warunkach powracania do zasady pełnego samofinansowania spółdzielczości dominującą rolę w jej dochodach winny odgrywać środki uzyskane od mieszkańców. Wzrost kosztów wytwarzania usługi mieszkaniowej spowodowany podniesieniem jakości, uzasadnionymi potrzebami remontowymi i konserwacyjnymi, bądź brakiem gospodarności spółdzielni i spółdzielców, np.: nadmiernym zużywaniem wody, energii i materiałów, powinny znajdować swe pokrycie we wzroście opłat eksploatacyjnych.

Jednak prawidłowo funkcjonujący, elastyczny system opłat znajduje uzasadnienie i akceptację dopiero wtedy, gdy warunki, w których działa spółdzielczość, czynią ją odpowiedzialną za poziom kosztów i jakość oferowanych usług oraz za wszelkie w związku z tym podejmowane decyzje. Mimo wprowadzenia reformy gospodarczej i nowego prawa spółdzielczego, osiągnięcie takiej sytuacji wymaga rozwiązania wielu kwestii systemowych w różnych dziedzinach społeczno-gospodarczych kraju.

Rozstrzygnięcia wymagają problemy związane z podniesieniem jakości budownictwa, z wprowadzeniem efektywnych i nowoczesnych metod budownictwa oraz z systemem zaopatrzenia w materiały remontowo-budowlane i z poprawą działalności remontowo-budowlanych zakładów.

Monopolistyczny charakter przedsiębiorstw budowlanych, elektrociepłowni, przedsiębiorstw gospodarki komunalnej powoduje wzrost kosztów niezależnych od spółdzielni, sprzyja niegospodarności usługodawcy opłacanej przez państwo czy też z kieszeni spółdzielcy, nie sprzyjając uzdrowieniu gospodarki spółdzielczości. Szczególnego uregulowania wymaga system cen usług przedsiębiorstw komunalnych.

Istniejący już projekt dotyczący powyższej kwestii powinien zostać jak najszybciej wprowadzony w życie.

Brak spójnego systemu opłat za mieszkanie - duża rozpiętość między opłatami eksploatacyjnymi i czynszami państwowymi spowodowała różnymi formami własności mieszkanie, a nie różnicami w kosztach i standardzie powoduje nieakceptowanie elastycznego systemu opłat i hamuje proces ekonomizacji gospodarki mieszkaniowej.